PRÉFÈTE
DES DEUX-SÈVRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Service de la coordination et du soutien interministériels
Bureau de l'environnement
Secrétariat de la CDAC

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

La commission départementale d'aménagement commercial des Deux-Sèvres,

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 18 octobre 2023, prises sous la présidence de Monsieur Xavier MAROTEL, secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres ;

Vu le Code de commerce, notamment le titre V relatif à l'aménagement commercial ;

Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ACTPE), notamment ses articles 39 à 56 ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), notamment ses articles 157 à 173 ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

Vu le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

Vu le décret n°2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des CDAC et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

Vu le décret du président de la République du 16 juillet 2021 portant nomination de Monsieur Xavier MAROTEL, en qualité de sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres ;

Vu le décret du président de la République du 15 février 2022 portant nomination de Madame Emmanuelle DUBÉE, préfète des Deux-Sèvres ;

Vu l'arrêté préfectoral du 7 janvier 2021, modifié, portant modification de la constitution de la Commission départementale d'aménagement commercial des Deux-Sèvres (CDAC) publié au recueil des actes administratifs, sur le site internet des services de l'État des Deux-Sèvres ;

Vu l'arrêté préfectoral du 2 février 2023 portant délégation de signature à Monsieur Xavier MAROTEL, secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 octobre 2023, portant composition de la commission départementale d'aménagement commercial des Deux-Sèvres pour l'examen de la demande susvisée ;

Vu la demande de permis de construire (PC n°79 049 23 E 0062) déposée en mairie de Bressuire le 30 août 2023, par la SARL GHT OCEANE, agissant en tant que propriétaire, représentée par M. Guillaume HEURTIN, gérant, située rue du Cap Horn, 44 800 SAINT-HERBLAIN, dont le dossier comportant un volet d'autorisation d'exploitation commerciale a été transmis par le maire de Bressuire et enregistré complet le 7 septembre 2023 par le secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), en vue d'obtenir l'autorisation de procéder à l'extension d'un ensemble commercial, par la création d'un magasin de sport et d'un magasin de tissus-mercerie, situé boulevard de l'Europe à BRESSUIRE ;

Vu le rapport d'instruction du 13 octobre 2023 présenté par la direction départementale des territoires qui émet un avis défavorable à ce projet ;

Après délibération des membres de la commission, assistés de :
– M. Christophe BOUDE et M. Philippe GAFFEZ, direction départementale des territoires ;
– Mme Pauline ALMERAS, préfecture – service de la coordination et du soutien interministériels ;
– Mme Mélissa MOREAU, secrétariat de la commission départementale de l'aménagement commercial – préfecture ;

Après avoir entendu la lecture, par le président, des articles L751-3 et R752-17 du Code de commerce ;

CONSIDÉRANT que le projet, dont le contenu manque de précisions, ne permet pas de justifier l'impossibilité d'implantation dans le centre-ville de Bressuire ;

CONSIDÉRANT que le projet ne permet pas de s'assurer de l'absence d'incidence sur le tissu commercial du centre-ville de Bressuire ;

CONSIDÉRANT que l'analyse d'impact du dossier est erronée, car il existe deux enseignes de mercerie au centre-ville : « Petits points et dessous » et « Au fil du temps » ;

CONSIDÉRANT que l'impact sur ces deux commerces n'est donc pas analysé dans l'étude d'impact ;

CONSIDÉRANT que le projet ne permet pas d'amélioration de la qualité paysagère et architecturale du site ;

CONSIDÉRANT que les résultats du vote nominatif des membres de la commission sont de 6 voix pour émettre un avis défavorable ;

CONSIDÉRANT qu'ont voté contre l'autorisation :

- M. Bruno COTHOUIS, représentant la maire de Bressuire ;
- Mme Jeanine BARBOTIN, représentant les intercommunalités au niveau départemental ;
- M. Daniel MAYMAUD, expert proposé par l'UDAF 79, collège consommation et protection des consommateurs ;
- Mme Martine PELLETIER, experte en matière de consommation, collège consommation et protection des consommateurs ;
- M. Bernard PIPET, commissaire enquêteur, collège développement durable et aménagement du territoire ; ;
- M. Brice KOHLER, architecte, collège développement durable et aménagement du territoire ;

En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) émet **un avis défavorable** à la demande d'extension d'un ensemble commercial, par la création d'un magasin de sport (surface de vente demandée de 521,42 m²) et d'un magasin de tissus-mercerie (surface de vente demandée de 521,32 m²), situé boulevard de l'Europe à BRESSUIRE présentée par la SARL GHT OCEANE, agissant en tant que propriétaire, représentée par M. Guillaume HEURTIN, gérant, située rue du Cap Horn, 44 800 SAINT-HERBLAIN.

À Niort, le 19 OCT. 2023

Le président de la commission
départementale d'aménagement commercial,

Xavier MAROTEL

Informations générales

Le délai de recours contre une décision ou un avis de la commission départementale est d'un mois.
Il court :

- Pour le demandeur, à compter de la notification de la décision ou de l'avis ;
- Pour le préfet et les membres de la commission départementale, à compter de la réunion de la commission ;
- Pour tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant, à compter de la plus tardive des mesures de publicité.

Le respect du délai de recours est apprécié à la date d'envoi du recours.

Le recours est présenté au président de la commission nationale d'aménagement commercial par tout moyen sécurisé.
À peine d'irrecevabilité, le recours est motivé et accompagné de la justification de la qualité et de l'intérêt donnant pour agir de chaque requérant.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET JOINT À L'AVIS DE LA CDAC N° 023-158 DU 18/10/2023

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

(*a* à *e* du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m²)			19220
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)			296 AB 415 296 AB 446 296 AB 448
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. *b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)*	Avant projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	1
	Après projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	1
Espaces verts et surfaces perméables (cf. *b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)*	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m²)		146
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés		
Energies renouvelables *(cf. b du 4° de l'article R. 752-6)*	Panneaux photovoltaïques : m² et localisation		391 m² en toiture
	Eoliennes (nombre et localisation)		/
	Autres procédés (m² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		/
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	Le projet ne permet pas de justifier l'impossibilité d'implantation dans le centre-ville de Bressuire. Le projet ne permet pas de s'assurer de l'absence d'incidence sur le tissu commercial du centre-ville de Bressuire L'analyse d'impact du dossier est erronée, car il existe deux enseignes de mercerie au centre-ville : « Petits points et dessous » et « Au fil du temps ». L'impact sur ces deux commerces n'est donc pas analysé dans l'étude d'impact Le projet ne permet pas d'amélioration de la qualité paysagère et architecturale du site		

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX (*a* à *c* du 1° de l'article R.752-44 du Code de commerce)								
Surface de vente *(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)* *Et* *Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)*	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		9578				
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre	7				
			SV/magasin[1]					
			Secteur (1 ou 2)	1 et 2				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		10620,74				
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre	9				
			SV/magasin[2]					
			Secteur (1 ou 2)	1 et 2				
Capacité de stationnement *(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)*	Avant projet	Nombre de places	Total	515				
			Electriques/hybrides					
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					
	Après projet	Nombre de places	Total	515				
			Electriques/hybrides					
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					

POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE ») (2° de l'article R.752-44 du code de commerce)		
Nombre de pistes de ravitaillement	**Avant projet**	/
	Après projet	/
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m²)	Avant projet	/
	Après projet	/

[1] Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :
- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des *XX* magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

[2] Cf. (2)

Tableau récapitulatif des surfaces de vente de l'ensemble commercial
CDAC n° 023-158 du 18/10/2023

Détail des 7 surfaces de vente (> 300 m²) de l'ensemble commercial avant projet

	Surface de vente (m²)	secteur
Carrefour	3416	1
Monbrico	1770	2
Centrakor	950	2
Chaussexpo	542	2
Chaussea	850	2
Zoomalia	400	2
Kiabi	1400	2

Détail des 9 surfaces de vente (> 300 m²) de l'ensemble commercial après projet

	Surface de vente (m²)	secteur
Carrefour	3416	1
Monbrico	1770	2
Centrakor	950	2
Chaussexpo	542	2
Chaussea	850	2
Zoomalia	400	2
Kiabi	1400	2
Magasin de sport	521,42	2
Magasin de tissus-mercerie	521,32	2